
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING UITGEEST - ASSUM 13 EN 16A

Datum: 16 januari 2014

Status: Definitief



Ruimtelijke onderbouwing
Uitgeest Assum 13 en 16a

Code 1399114 / 16-01-14

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE	BLZ
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Locatie	1
1. 3. Planologische regeling	2
2. PROJECTBESCHRIJVING	3
2. 1. De omgeving	3
2. 2. Huidige situatie projectgebied	3
2. 3. Gewenste ontwikkeling	4
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Provinciale structuurvisie (2010)	7
3. 2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2010)	7
3. 3. Toekomstvisie Uitgeest 2020 (2009)	8
3. 4. Structuurvisie Uitgeest 2020 (2010)	8
3. 5. Welstandsnota	9
4. MILIEUONDERZOEK	10
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	10
4. 2. Wegverkeerslawaaï	10
4. 3. Bodem	10
4. 4. Water	11
4. 5. Ecologie	11
4. 6. Archeologie en cultuurhistorie	12
4. 7. Luchtkwaliteit	13
4. 8. Externe veiligheid	13
5. UITVOERBAARHEID	15
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	15
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	16

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De locatie Assum 13 en 16a in Uitgeest betreft twee percelen; één met een bedrijf en één met een woning. De wens bestaat de aanwezig (bedrijfs)bebouwing volledig te slopen en hiervoor in de plaats vier woningen te bouwen. Twee woningen worden aan de zijde van de Assum en twee achterop het perceel gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan staat de gewenste ontwikkeling niet toe. Alleen door een planologische procedure te doorlopen kan de gewenste ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

Planologische procedure

Om de boogde herontwikkeling mogelijk te maken, bestaat de mogelijkheid een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan) aan te vragen. De gemeente heeft aangegeven hieraan onder voorwaarden mee te willen werken. Bij de aanvraag voor een dergelijke omgevingsvergunning moet een goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig zijn. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1. 2. Locatie

Het perceel (hierna: projectgebied) ligt in een ouder bebouwingslint aan de Assum nabij Uitgeest. In figuur 1 is de globale ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1. De globale ligging van het projectgebied (bron: Google)

1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied is momenteel juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan Wonen Zuid (vastgesteld op 29 maart 2012). Ter plaatse van Assum 16a hebben de gronden de bestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse van Assum 13 hebben de gronden de bestemming 'Wonen'. Het initiatief is in strijd met de regels die gelden voor deze bestemmingen omdat:

- ter plaatse van Assum 16a de bouw van woningen in strijd is met het beoogde gebruik zijnde bedrijfsdoeleinden;
- ter plaatse van Assum 13 de bouw van de woning in strijd is met de bebouwingsvoorschriften.

Daarnaast heeft het projectgebied de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied-3'. De algemene wijzigingsregels geven de mogelijkheid om het bestemmingsplan binnen dat aangeduide gebied te wijzigen voor de realisatie van één woongebouw met drie woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan voor de gewenste ontwikkeling niet worden uitgevoerd, omdat het daarin gaat om de realisatie van vier grondgebonden woningen.

Het projectgebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Deze zegt dat bij ontwikkelingen (waaronder volledige nieuwbouw) van minimaal 100 m² en een diepte groter dan 0,30 meter onder het maaiveld een archeologisch onderzoek nodig is. Voor de gewenste ontwikkeling is dan ook een archeologische verkenning uitgevoerd. De resultaten hiervan staan in paragraaf 4.6 van deze onderbouwing.

2. PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk staat een korte beschrijving van het project. Dit geeft een beeld van de gewenste situatie, die de basis is voor de te verlenen omgevingsvergunning. De huidige situatie wordt beschreven, omdat de gewenste ontwikkeling daar ingepast moet worden.

2. 1. De omgeving

Het projectgebied ligt in het buurtschap Assum, een uitloper van een strandwal ten zuiden van Uitgeest. Assum heeft een pittoresk, landelijk karakter en kent een zeer lange bouwgeschiedenis. Al in de vroege Middeleeuwen moet dit deel bewoond zijn geweest. In 1850 beperkte de bebouwing zich tot de zuidzijde van de straat Assum. Tot 1940 was er sprake van enige verdichting, terwijl ook aan de noordzijde enige bebouwing plaatsvond. Vrij dicht op elkaar staande boerderijen worden afgewisseld met arbeiderswoningen. In het buurtschap Assum zijn woningen in een losse structuur langs een landweggetje gelegen. Het is een groepering van vrij dicht op elkaar staande boerderijen en arbeiderswoningen (één bouwlaag onder zadeldak), voorheen strikt beperkt tot de aanwezige strandwal. Oorspronkelijk was er sprake van een duidelijke voorkant / achterkant situatie, met een achterkant aan de zuidkant, waar de gebouwen op een korte glooiing liggen, praktisch direct aan de Assumervaart. Tegenwoordig staan aan de noordkant ook woningen. Er zijn veel erfbeplantingen.

2. 2. Huidige situatie projectgebied

In het projectgebied is op dit moment bedrijfsbebouwing (een aannemersbedrijf) met een woning aanwezig. In de luchtfoto van figuur 2 is hiervan een beeld gegeven. De woning staat aan de straatzijde van het projectgebied. De woning is door middel van een aanbouw verbonden met de achterop het perceel liggende bedrijfsbebouwing.



Figuur 2. Huidige situatie in het plangebied (bron: Google)

Zoals in figuur 3 te zien is, is de bedrijfsbebouwing ten opzicht van de woning sterk teruggerooid. De bebouwing is over de volledige breedte van het perceel gebouwd, waardoor alleen aan de voorzijde ervan ruimte is voor parkeren.

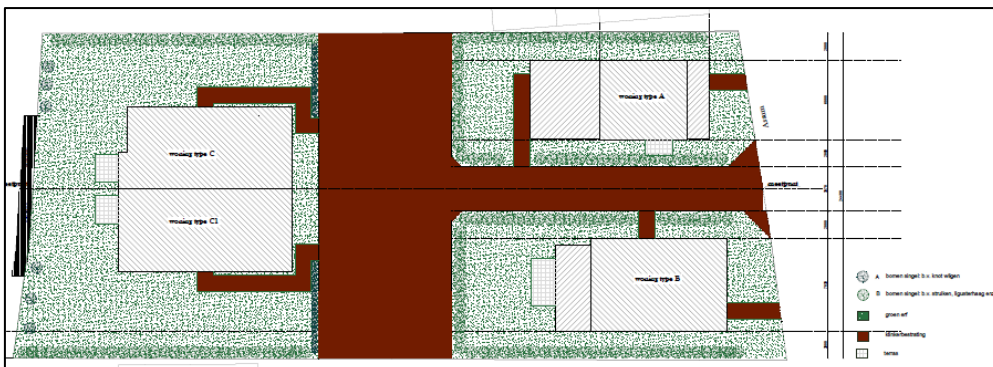
De huidige bebouwing is door de relatieve lage bouwhoogte (max. circa 6 meter, één bouwlaag met en zonder kap) niet opvallend vanaf de straatzijde. De ruimte tussen de woning in het projectgebied en de naburige woning aan de zuidzijde vormt echter wel een duidelijk en relatief groot 'gat' in deze zijde van de lintbebouwing aan de Assum. Deze ruimte wordt in de huidige situatie onder meer gebruikt als parkeerterrein voor het bedrijf en haar bezoekers.



Figuur 3. De huidige bebouwingssituatie

2. 3. Gewenste ontwikkeling

De bestaande bebouwing op het perceel wordt volledig gesloopt. Daarvoor worden vier grondgebonden woningen terug gebouwd. Het gaat daarbij om twee vrijstaande woningen aan de straatzijde en twee geschakelde woningen achterop het perceel. Bij de woningen zijn geen andere functies gepland. De gewenste situatie is in figuur 4 weergegeven.

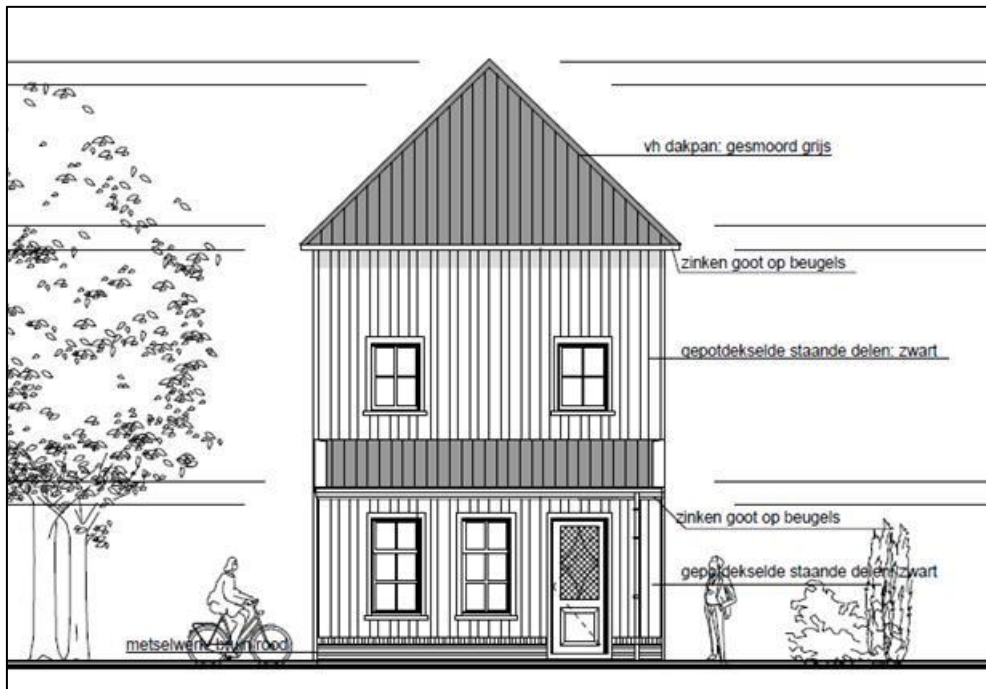


Figuur 4. Gewenste inrichting projectgebied

De twee woningen aan de straatzijde zorgen voor een ritmische invulling van de bestaande lintbebouwing aan die zijde van de Assum. Het bestaande 'gat' wordt daarbij op een natuurlijke manier ingevuld. De bebouwing achterop het perceel wordt kleinschaliger dan de bestaande bedrijfsbebouwing. Daarmee wordt het projectgebied aan die zijde meer open en groen dan in de bestaande situatie.

Bij de woningen is rekening gehouden met de realisatie van twee parkeerplaatsen per woning. Deze worden midden in het projectgebied gerealiseerd. Door de realisatie van acht parkeerplaatsen wordt voldoende parkeergelegenheid gecreëerd voor de gewenste ontwikkeling. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een nieuw straatje, dat tussen de nieuwe woningen aan de Assum door loopt. Tussen alle nieuwe woonkavels en parkeerplaatsen is voldoende ruimte voor hulpdiensten om de achterop het perceel liggende woningen goed te kunnen bereiken en te keren.

Op de vier kavels zijn verschillende woningtypen (A, B, C, zie ook figuur 4) gepland. Deze typen zijn over de percelen verdeeld. Het gaat om woningen met maximaal twee bouwlagen met een kap. Woningtype A heeft aan de achterzijde een lagere gevel dan aan de voorzijde. De voorgevel bestaat uit twee lagen met een kap met een lichte verspringing ter hoogte van de entree, wat goed in het bestaande straatbeeld past. Aan de achterzijde is de woning lager. Figuur 5 geeft een beeld van de voorgevel van type A.



Figuur 5. Gevelaanzicht woningtype A

Woningtype B heeft aan de straatzijde een gevel van een laag met een kap en krijgt de uitstraling van een kapberg. Door verscheidenheid aan gebruik in materialen is er geen sprake van een massieve gevel. Zo heeft de bebouwing een uitstraling die past in het beeld van de bestaande lintbebouwing. In figuur 6 staat een impressie van type B.



Figuur 6. Gevelaanzicht woningtype B

De twee woningen aan de achterzijde van het perceel (type C) zijn samengevoegd in één gebouw. Dit gebouw heeft de vorm van een stolpboerderij, waardoor beide woningen onder één kap zitten. Figuur 7 geeft gevelaanzichten van type C.



Figuur 7. Gevelaanzicht woningtype C

Met de inrichting en de uitstraling van de bebouwing wordt een landelijk karakter van de bebouwing nagestreefd.

3. BELEIDSKADER

Gezien de aard en omvang van dit project, zijn er vanuit rijksbeleid geen uitgangspunten. Er wordt in dit hoofdstuk dan ook alleen in gegaan op het relevante provinciale en gemeentelijk beleid.

3. 1. Provinciale structuurvisie (2010)

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord – Holland 2040 en de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) vastgesteld. De provincie Noord-Holland heeft haar plannen, toekomstbeelden en ambities voor de komende 3 decennia vastgelegd in de structuurvisie 2040 dat is vastgesteld door GS op 16 februari 2010:

- toekomstbestendig en duurzaam bouwen;
- aandacht voor de ruimte buiten de woongebieden;
- leefgebieden worden belangrijker;
- de combinatie van wonen, economie en landschap vormen meer een drie-eenheid dan voorheen.

In Noord Holland-noord, waar Uitgeest deel van uitmaakt, is de prognose dat voor 2040 circa 35.000 woningen nodig zijn. Bebouwing moet zoveel plaatsvinden binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden met een overspannen en een ontspannen woningmarkt. Daar waar sprake is van een overspannen woningmarkt moet er zorgvuldig omgegaan worden met het stedelijk en landelijk gebied. Bij een ontspannen woningmarkt is er meer ruimte voor herstructurering en transformatie binnen het bestaand bebouwd gebied.

In de structuurvisie wordt Uitgeest omschreven als een kleine kern in het buitengebied. Het projectgebied valt binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie richt zich daarin namelijk vooral op de transformatie van niet-woonfuncties tot woonfuncties binnen bestaand bebouwd gebied. De transformatie van het projectgebied naar een woongebied met een laag aantal woningen past binnen het provinciale beleid. De woningmarkt is ter plaatse voldoende ontspannen om dit mogelijk te maken.

3. 2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2010)

Op 3 november 2010 heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. De verordening richt zich voornamelijk op de inhoud van bestemmingsplannen. Het gaat hierbij niet alleen om de juridische inhoud, maar ook om de inhoud van de toelichting. De provinciale verordening heeft voornamelijk betrekking op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. In het projectgebied is een nieuwe ontwikkeling gewenst. Daarbij is echter sprake van een relatief kleinschalige nieuwe ontwikkeling.

Het projectgebied ligt in gebied dat in de verordening is aangewezen als Bestaand bebouwd gebied. De verordening geeft aan dat nieuwe woningbouw en/of overige vormen

van verstedelijking niet mogen plaatsvinden in het landelijk gebied. De gewenste ontwikkeling vindt niet plaats in landelijk gebied, waarmee voldaan wordt aan de verordening.

3. 3. Toekomstvisie Uitgeest 2020 (2009)

De Toekomstvisie Uitgeest 2020, met als motto 'Inbreiden waar mogelijk, uitbreiden waar nodig', is de basis voor de structuurvisie (zie 3.4). De toekomstvisie is vastgesteld door de gemeenteraad van Uitgeest op 7 oktober 2009. De Toekomstvisie geeft een duidelijk beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. De hoofdpunten van deze visie zijn:

- dorpskarakter behouden;
- groene omgeving handhaven;
- zoveel mogelijk in standhouden rode contour (bestaand bebouwd gebied (BBG));
- geringe groei met een structureel inwoneraantal van 14.000;
- financieel gezond blijven;
- zelfstandigheid;
- het in stand houden van het huidige voorzieningenniveau;
- een woningvoorraad die qua samenstelling en omvang past bij de toekomst van Uitgeest.

De ontwikkeling past goed binnen dit beleid. Het betreft de herontwikkeling van een bestaand bebouwd perceel met nieuwe woningen. Door deze ontwikkeling wordt niet alleen voldaan aan de hoofdpunten van de visie, maar wordt het draagvlak voor het voorzieningenniveau van Uitgeest verder versterkt.

3. 4. Structuurvisie Uitgeest 2020 (2010)

Uitgeest heeft ruimte nodig voor de woningbouwopgave die ontstaat uit het streven om te groeien naar circa 14.000 inwoners. Er moet gebouwd worden voor ouderen. Doorstroming tussen woningen moet worden bevorderd door variatie te creëren in het nieuwe woningaanbod. De uitbreiding van woningaanbod kan plaatsvinden door middel van inbreiding.

Inbreiding is geen doel maar een middel. Inbreiding kan meer betekenen dan alleen maar het bouwen van woningen. Het kan ervoor zorgen dat bestaande structuren in het dorp (zowel ruimtelijk als functioneel) verbeterd of versterkt worden. Zorgvuldigheid is van belang, omdat sprake is van bestaande bebouwde omgeving.

In de op 28 januari 2010 vastgestelde Structuurvisie Uitgeest 2020 zijn een aantal plekken opgenomen waar inbreiding voorzien is. Het projectgebied hoort hierbij. De ontwikkeling van het projectgebied als inbreidingslocatie voor woningbouw past dus binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3. 5. Welstandsnota

In januari 2003 gaf de gemeente Uitgeest WZNH opdracht tot het opstellen van een welstandsnota. De gemeenteraad heeft de nota vastgesteld, waarna de welstandsbeoordeling van bouwplannen is gebaseerd op de criteria zoals in de welstandsnota zijn opgenomen. In 2011 is de welstandsnota door middel van een technische wijziging aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht en opnieuw vastgesteld. De welstandsnota beschrijft het beleid van de gemeente voor de toetsing van nieuwe (bouw)plannen aan redelijke eisen van welstand.

Het projectgebied valt binnen het welstandsgebied 1 '(historische) linten' van de welstandsnota. Specifiek is het aangegeven als welstandsgebied 1C 'Assum/ Kleis/ Weeg/ Groot Dorregeest'. Voor dit gebied geldt een bijzonder welstandsbeleid. Met de daarbij beschreven welstandscriteria is in de planvorming van het projectgebied rekening gehouden. Zo is er bijvoorbeeld sprake van het behoud van transparantie tussen de woningen, door het nieuwe woonstraatje naar de achterliggende kavels. Speciale aandacht is bijvoorbeeld ook besteed aan de gevels van de woningen in het lint aan de Assum.

4. MILIEUONDERZOEK

Uitgangspunt is dat na de uitvoering van het project, een goede omgevingssituatie bestaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot het initiatief een omschrijving van ieder omgevingsaspect.

4. 1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs wordt uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden.

In de huidige situatie is sprake van een bedrijfsfunctie in het projectgebied. Het bedrijf heeft een milieucategorie 3.1 vanwege de omvang van het bedrijfsperceel (groter dan 1.000 m²). Een dergelijk bedrijf heeft een richtafstand voor milieuhinder van 50 meter vanaf de grens van de inrichting. Deze functie verdwijnt met de realisatie van de woningen. Daarmee verdwijnt ook de mogelijke milieuhinder, omdat woningen geen richtafstand voor milieuhinder hebben.

Door de realisatie worden omliggende bedrijven niet in hun gebruiksmogelijkheden beperkt. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op een afstand van bijna 60 meter van de grens van het projectgebied.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Wanneer geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van een weg worden geprojecteerd, moet worden bepaald of ter plaatse van deze functies wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Woningen zijn geluidgevoelige functies.

Het projectgebied ligt aan de Assum, het gedeelte waar het projectgebied aan ligt is een 30 km/u-zone. De weg is doodlopend en dusdanig smal en rustig dat de snelheid niet hoger kan zijn dan 30 km/uur. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet aan de orde. Het *Bouwbesluit* waarborgt dat aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB wordt voldaan. Het project is op dit punt uitvoerbaar.

4. 3. Bodem

Het uitgangspunt voor de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig is, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het projectgebied is lange tijd een bedrijf aanwezig geweest. Enige verontreiniging van de bodem is bij voorbaat niet uit

te sluiten. Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de achtergrondwaarde voor koper. Voor andere waarden geldt dat er sprake is van een lichte tot matige bodemverontreiniging. Deze geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Het grondwater is niet verontreinigd.

Er is sprake van een gesloten grondbalans. Alle grond wordt op het perceel zelf hergebruikt. Een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing niet noodzakelijk. Wel wordt in het kader voor de omgevingsvergunning voor bouwen nader onderzoek naar het aspect 'bodem' uitgevoerd, waarbij aangetoond moet worden dat de grond vrij moet zijn van schadelijke stoffen alvorens er gebouwd mag worden. Op voorhand kan worden gezegd dat er geen sprake is van een verdachte locatie, de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing komt hiermee niet in het geding.

4. 4. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke ordening geworden.

Voor de ontwikkeling is via www.dewatertoets.nl een wateradvies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier. Uit dit wateradvies blijkt dat het Hoogheemraadschap geen overwegende bezwaren van waterhuishoudkundige aard heeft op het voorgelegde plan. Wel ziet het Hoogheemraadschap graag in de verdere uitwerking van het plan dat de afvoer van afval- en hemelwater gescheiden wordt uitgevoerd. Het hemelwater kan in deze situatie rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd. Voorts dient er eveneens in deze verdere uitwerking kritisch te kijken naar de toepassing van uitloogbare materialen (o.a. koper, lood en zink) en verduurzaamd hout als oeverbescherming. Indien de oeverbeschermingsconstructie en de daarlangs gelegen steiger vervangen moet worden dan is hiervoor een watervergunning nodig van het hoogheemraadschap.

Wanneer met bovenstaande punten in het vervolgtraject rekening wordt gehouden is het project ten aanzien van het aspect 'water' uitvoerbaar.

4. 5. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet* en soortenbescherming middels de *Flora- en Faunawet*.

4.5.1. Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Wanneer ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

De meest nabij gelegen beschermde natuur is het Noordhollands Duinreservaat (Natura 2000). Dit ligt op een afstand van bijna 4 kilometer van het projectgebied. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen EHS-gebieden aangewezen. Gezien de aard van de ingreep en de afstand tot de omliggende natuurgebieden, is uitgesloten dat negatieve effecten optreden. Het project is op dit punt uitvoerbaar.

4.5.2. Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Omdat er sprake is van de sloop van bouwwerken kan op voorhand niet worden uitgesloten dat hierin beschermde diersoorten aanwezig zijn. Om deze reden wordt een ecologisch onderzoek uitgevoerd dat bij de stukken van de omgevingsvergunning wordt toegevoegd. Voorafgaand aan het verlenen van de vergunning en de sloop van de gebouwen is hier duidelijkheid over. Gezien het karakter van het perceel (het gehele perceel is nu nog in gebruik, de woning heeft een enkel steens muur en de loodsen bestaan uit een staalconstructie) wordt op voorhand niet verwacht dat de uitvoerbaarheid van het project hiermee in het geding komt. Verder geldt ten allen tijde ook de algemene zorgplicht uit de *Flora- en faunawet*.

4. 6. Archeologie en cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden en op het erfgoed onder de grond (archeologie).

4.6.1. Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

In het geldende bestemmingsplan heeft het projectgebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,30 meter onder maaiveld moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Voor het project wordt de bestaande bebouwing gesloopt. De funderingsdiepte voor de toekomstige bebouwing is niet dieper dan de bestaande fundering. Eventuele archeologische resten ter plekke van de bestaande fundering worden dus niet verstoord.

Wel zal voor een gedeelte ook buiten de bestaande fundering worden gebouwd. De bodem zal daar dus wel extra verstoord worden. Omdat het gehele terrein verhard is, is een archeologisch onderzoek pas mogelijk ten tijde van de sloop. Een aanvullend archeologisch onderzoek is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing niet aan de orde. Wel zal in de omgevingsvergunning een de voorwaarde worden opgenomen dat er archeologische begeleiding tijdens de sloop moet plaatsvinden en dat het archeologisch rapport wordt aangeleverd voor de start van de bouw.

4.6.2. Cultuurhistorische waarden

Binnen het projectgebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden. De bestaande panden zijn niet aangewezen als waardevol objecten. Ook zijn in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het is daarom niet nodig om aanvullende eisen te stellen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden.

4. 7. **Luchtkwaliteit**

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Binnen het projectgebied worden vier nieuwe woningen voorgesteld. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan luchtkwaliteit. Het aantal toe te voegen woningen blijft onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate. Het project is op dit punt uitvoerbaar.

4. 8. **Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Volgens de risicokaart zijn in het projectgebied geen risicobronnen aanwezig. Op een afstand van ongeveer 300 meter ten zuidwesten van het projectgebied is een leidingenstrook aanwezig, met meerdere grote gastransportleidingen. Op een afstand van ongeveer 500 meter ten zuidoosten van het projectgebied ligt een spoorlijn en een snelweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De leidingen en transportroutes hebben geen effect op de gewenste ontwikkeling in het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour van de leidingen en transportroutes liggen niet over het perceel heen. Het groepsrisico rond de leidingen en transportroutes wijzigt slechts zeer gering door de komst van de vier woningen (kwetsbare objecten). Dit blijft echter onder de grenswaarden vanwege het geringe aantal woningen en de afstand van het projectgebied tot de leidingen.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Eenieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het initiatief kenbaar te maken. Wanneer dit naar aanleiding van eventueel ingediende zienswijzen nodig is, kan het nodig zijn het project aan te passen. Hierover wordt een afgewogen besluit genomen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project kan hiermee aangetoond worden.

5. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een project wordt in eerste instantie aangetoond door de financiële haalbaarheid van het project. Daarnaast heeft het te maken met de grondexploitatie.

Dit project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft voldoende middelen beschikbaar om het project te kunnen financieren.

Wettelijk is vastgelegd dat de gemeente bij bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor afwijking de door haar gemaakte kosten moet verhalen op een initiatiefnemer. Dit is opgenomen in de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening. De grondexploitatieregeling bepaalt dat de gemeente via de vaststelling van een exploitatieplan de kosten kan verhalen. Dit is alleen mogelijk wanneer sprake is van bouwplannen zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

De grondexploitatieregeling is van toepassing, omdat in het projectgebied sprake is van de bouw van vier woningen. Om het kostenverhaal te verzekeren wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Daarin worden afspraken gemaakt over het betalen van de te maken kosten en planschade. Daarin is onder meer ook opgenomen dat de procedurekosten deels via leges worden verhaald op de aanvrager.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Deze ruimtelijke onderbouwing dient voor de afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Met de vergunning wordt het gebruik gewijzigd naar vier woningen. De vergunning maakt afwijking van het bestemmingsplan 'Wonen Zuid' van de gemeente Uitgeest mogelijk.

Afweging

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is verder sprake van een verantwoorde milieusituatie. De ontwikkeling is ruimtelijk inpasbaar op de locatie.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

===